

ANNA VALL RIUS,
COORDINADORA DEL CENTRO DE MEDIACIÓN
DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE VALENCIA



La intermediación en problemáticas hipotecarias

La mayoría de familias que padecen la actual crisis hipotecaria, adquirieron su casa a precios sobrevalorados, mediante un préstamo hipotecario, y se comprometieron al pago de unas elevadas cuotas mensuales. Sin embargo, la pérdida de trabajo de uno o más miembros de la familia, hacen que su pago sea inasumible. Generalmente, el impago de tres o más de estas cuotas desencadena el inicio de un proceso de ejecución judicial o notarial, que suele acabar con la subasta y posterior pérdida de la vivienda. Con frecuencia, la deuda no se extingue, quedando pendiente de pago una cantidad imposible de asumir, lo que acaba excluyéndoles del circuito socioeconómico, y condenándoles a la marginalidad. Sin embargo, ellos no son los únicos perjudicados,

sino también todo el sistema.

La intermediación hipotecaria es una nueva vía que debe ser analizada en profundidad, pero está demostrando ser un recurso útil en muchas de estas problemáticas

Esta realidad acuciante exige la búsqueda de respuestas útiles que ofrezcan salidas para minimizar el dramático impacto personal y social que suponen estas situaciones. Desde todos los ángulos políticos, se corrobora la necesidad

de llevar a cabo imprescindibles cambios legislativos en la materia, que incluyan normas de segunda oportunidad, para evitar la condena a una marginación económica de por vida.

La intermediación hipotecaria supone un innovador método de intervención en estos casos, que puede aportar respuestas positivas a muchas de estas situaciones. Es evidente la desigualdad de poder entre las partes, pero ante este desequilibrio, el mediador acerca posturas y ayuda igualmente a descubrir los intereses no excluyentes de ambas posturas (que son más de los que parecen a simple vista). A pesar de reconocer esa inevitable descompensación inicial, siempre es posible buscar un margen o recorrido de negociación entre las partes y la obtención de consensos satisfactorios para todos. Es imprescindible la potenciación de la parte más débil y el apoyo de su posición negociadora para

facilitar la posibilidad de satisfacer sus necesidades fundamentales, pero también debe explorarse qué intereses puede tener el banco ante cada situación. Por ello no hablamos tanto de mediación, en su sentido propio, sino de intermediación o facilitación asistida por un tercero. Los buenos resultados obtenidos avalan este tipo de actuaciones y los beneficios en que se traducen. Esta labor de intermediación requiere la voluntad de los afectados para iniciarla y la imprescindible implicación y participación de los bancos y de sus responsables.

Una de las experiencias más destacadas en este momento es la que lleva a cabo el Colegio de Abogados de Valencia, que bajo el decidido impulso de su Decano, puso en marcha en abril de 2012 su propio Centro de Mediación (CMICAV) iniciando, casi de forma simultánea, su Programa de Intermediación Hipotecaria, en convenio con diversos ayuntamientos: Valencia, Torrente, Sagunto y Paterna. A principios de 2013 el colegio firmó un convenio con la Ilustre Diputación de Valencia, que ha permitido dar vida a una macro experiencia, con 14 nuevos puntos de atención a los ciudadanos, con la colaboración de más de 100 profesionales mediadores y el ofrecimiento de este servicio a los ciudadanos de más de 214 municipios.

En este momento el Centro de Mediación ha abierto más de 750 expedientes, de los cuales están en curso 490, con un 60 % de acuerdos en los casos en que se consiguió iniciar y finalizar la intermediación. Entre otros resultados, adaptados a las circunstancias de cada situación, se han conseguido 42 daciones en pago, más de 40 refinanciaciones y reestructuraciones de la deuda y 26 suspensiones de lanzamiento además de otras soluciones, como quitas, rebaja de intereses, alquileres sociales de la vivienda tras la adjudicación por el banco, etc.

La intermediación o facilitación hipotecaria es una nueva vía que debe ser analizada en profundidad, pero está demostrando ser un recurso útil en muchas de estas problemáticas, ya que puede propiciar respuestas construidas con base en las necesidades e intereses reales de las partes implicadas, enfocando la gestión del problema, desde la perspectiva de su superación positiva, ganando un poco todos o, al menos minimizando los graves perjuicios para miles de familias, que derivan de estas situaciones, no deseadas por ninguna de las partes.